



PATAGÔNIA CAPITAL MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 53.764.894/0001-52

FATO RELEVANTE

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), por meio do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários (“**Administrador**”), na qualidade de administrador fiduciário do **PATAGÔNIA CAPITAL MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 53.764.894/0001-52 (“**Fundo**”), nos termos do Art. 64, §3º, IX da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), informa ao mercado em geral que foi aprovada, por meio de Instrumento Particular do Administrador datado de 28 de fevereiro de 2024, conforme rerratificado em 06 de março de 2024 (“**Ato do Administrador**”), a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“**Novas Cotas**” e “**Primeira Emissão**”), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente).

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24 (“**Coordenador Líder**”). As Novas Cotas serão admitidas para negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), observado o disposto no regulamento do Fundo, conforme aprovado em 02 de fevereiro de 2024 e alterado em 06 de março de 2024 (“**Regulamento**”).

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**”).

O valor total da Oferta será de até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“**Montante Inicial da Oferta**”), correspondente a até 5.000.000 (cinco milhões) de Novas Cotas, pelo valor unitário de R\$10,00 (dez reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) (“**Preço da Emissão**”), e R\$10,39 (dez reais e trinta e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição (“**Preço de Subscrição**”).

Cada Investidor Qualificado que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta deverá arcar com os custos equivalentes a 3,92% (três inteiros e noventa e dois centésimos por cento) sobre o valor da Nova Cota integralizado pelo investidor, equivalente ao valor de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota (“**Custo Unitário de Distribuição**”), que será acrescido ao Preço de Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, referente ao custo unitário de distribuição por Nova Cota, sendo certo que caso haja eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição, esse será incorporado ao patrimônio do Fundo, bem como eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.



Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, o montante inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.250.000 (um milhão e duzentas e cinquenta mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“**Cotas do Lote Adicional**”), a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Adicional servirá ao atendimento a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, podendo ocorrer até a data de encerramento da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o montante mínimo de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“**Montante Mínimo da Oferta**”), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”). Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores Qualificados que desejarem subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(a)** da totalidade das Novas Cotas; ou **(b)** de montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de colocação parcial da Primeira Emissão, o saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA- Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, junto ao Escriturador (abaixo definido), sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta.

O valor mínimo a ser subscrito por investidor Qualificado é de 10 (dez) Novas Cotas, equivalente a R\$ 103,90 (cento e três reais e noventa centavos) por Investidor Qualificado, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor Qualificado poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no Prospecto.

O início da Oferta será divulgado pelo Administrador mediante publicação do anúncio de início (“**Anúncio de Início**”). Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início (“**Período de Colocação**”). O resultado da Oferta será divulgado por meio do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”), tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: **(i)** encerramento do Período de Colocação; ou **(ii)** distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora, poderá decidir por encerrar a Oferta.

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de instituição participante, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras.



Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita no Regulamento.

A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada a investidores não institucionais, de forma que em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Qualificados que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a Gestora, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário, sendo o resultado de sua decisão divulgado antes da primeira data de liquidação.

A Oferta observará o seguinte cronograma:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM, divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	06/03/2024
2.	Início do Período de Roadshow	07/03/2024
3.	Início do Período de Subscrição	13/03/2024
4.	Data Estimada da Primeira Liquidação de Cotas ⁽²⁾	14/03/2024
5.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	02/09/2024

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ No âmbito da Oferta, poderá ocorrer mais de uma data de Liquidação das Cotas.

Todos os termos e expressões iniciados em maiúsculas, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Fato Relevante e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos no Regulamento e no Ato do Administrador. O Ato do Administrador está disponível para consulta no *website* do Fundo, no seguinte link: <https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/535>.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS.

OFUNDO, O ADMINISTRADOR, A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES QUALIFICADOS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Rio de Janeiro, 06 de março de 2024.

Atenciosamente,

BANCO GENIAL S.A.

Administrador